

LE GUIDE IMMOBILIER

[www.guideimmobilier.lu](http://www.guideimmobilier.lu)

2,50 €

IT. IMMOBILIERE G. THIBO & B. OLMEDO

CREA HAUS CONSTRUCTION S.A.

# LE GUIDE IMMOBILIER

Tout le marché immobilier - N° 94 octobre 2009

## ENERGIEPASS

die Zeit drängt p.50

## SEMAINE DU LOGEMENT

Luxexpo du 2 au 5 octobre p.48

## FONDS DU LOGEMENT

Interview avec M. Daniel Miltgen p.46

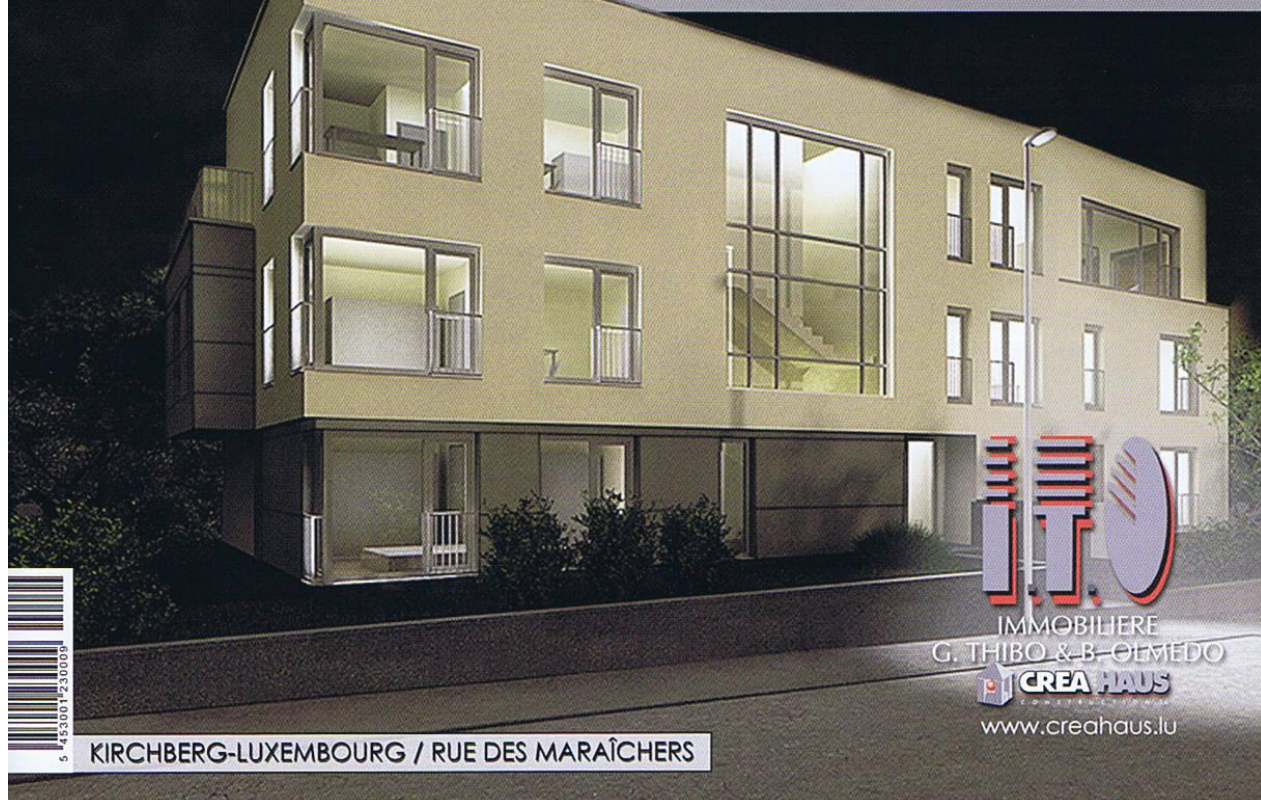
## PORTRAIT D'ARCHITECTE

weisgerberarchitecte p.52

## KIRCHBERG-LUXEMBOURG

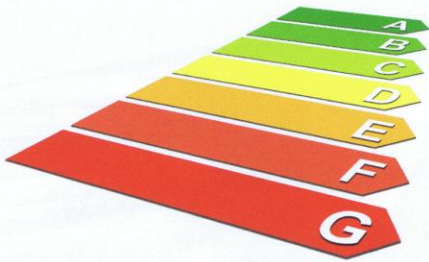
Nouvelle résidence dans le vieux Kirchberg

Découvrez ce projet aux pages centrales



KIRCHBERG-LUXEMBOURG / RUE DES MARAÎCHERS





# ENERGIEPASS

## die Zeit drängt

AB DEM 1. JANUAR 2010 IST ES SOWEIT. DER GEBÄUDEENERGIEPASS WIRD OBLIGATORISCH BEIM VERKAUF ODER DER VERMIETUNG VON WOHN-EIGENTUM. DABEI IST DER EIGENTÜMER (VERKÄUFER/ VERMIETER) VERANTWORTLICH FÜR DIE BEAUFTRAGUNG UND BEREITSTELLUNG DES ENERGIEPASSES. DIESE ZWEITE STUFE IN DER LANDESWEITEN EINFÜHRUNG DES ENERGIEPASSES FOLGT DAMIT GENAU ZWEI JAHRE AUF DIE ERSTE STUFE, BEI DER DER ENERGIEPASS TEIL DER ERFORDERLICHEN DOKUMENTATIONEN UND NACHWEISE FÜR BAUGENEHMIGUNGEN WURDE. DA DIE ZWEITE STUFE NUN ABER EINE WEIT GRÖßERE ANZAHL VON PERSONEN BETRIFFT, DIE NICHT UNBEDINGT TAGTÄGLICH MIT FRAGEN ZU WÄRMESCHUTZ UND ANLAGENTECHNIK UND DEN DAMIT VERBUNDENEN REGELUNGEN UND VORSCHRIFTEN KONFRONTIERT SIND, LOHNT ES SICH AN DIESER STELLE, DIE WICHTIGSTEN ASPEKTE NOCHMALS ZU BELEUCHTEN.

### WARUM JETZT

Ziel der Einführung des Energiepasses ist es, die Qualität von Wohngebäuden im Großherzogtum im Bezug auf Wärmeschutz und Anlagentechnik signifikant zu steigern. Nicht zuletzt entfallen im Schnitt mehr als 40% des Energiebedarfs eines Landes und der damit verbundenen CO<sup>2</sup>-Emissionen auf Heizung und Lüftung von Wohngebäuden. Zur Reduzierung der schädlichen CO<sup>2</sup>-Emissionen (Treibhauseffekt) können sowohl Verbrauchsreduzierungen wie auch die kontinuierliche Umstellung auf natürliche und erneuerbare Energieträger (Sonnenenergie, Erdwärme, nachwachsende Rohstoffe, etc.) beitragen. Diese Zielsetzungen erklären im Prinzip auch den Aufbau des auf den ersten Blick vielleicht etwas verwirrenden, fünfseitigen Energiepasses.

### ENERGIEPASS RICHTIG LESEN

Im Vergleich zu einem Kühlschrank oder einer Glühbirne lässt sich die zukunftsweisende Zielsetzung für bessere Energieeffizienz von Gebäuden nicht auf ein einzelnes Merkmal oder Kenngröße beschränken. Beim Energiepass wird zunächst der aktuelle Bestand des Gebäudes beurteilt. Dabei werden alle Flächen, über die Wärmeenergie an die Umgebung verloren gehen kann (Dach, Wände, Boden) sowie Flächen, über die auch Wärmeenergie aus der Umgebung gewonnen werden kann (Fenster, Fenstertüren) im Detail untersucht und beurteilt. Daraus berechnet sich der jährliche Heizwärmebedarf, der dann in Bezug zu der

Quadratmeterzahl der beheizten Wohnfläche gesetzt wird. Anschließend wird die Qualität der Anlagentechnik beurteilt, die diesen erforderlichen Heizwärmebedarf bereitstellen muss. Dabei schneiden moderne, umweltfreundliche Heizungsanlagen, z. B. mit Solarenergie für Heizungsunterstützung, Pelletkessel und dergleichen deutlich besser ab als veraltete Heizkessel mit schlechter Regelung und Effizienz, die zudem noch vollständig auf fossile Energieträger wie Gas, Öl oder Kohle setzen (vgl. Guide IMMOBILIER, Nr.93). Die so ermittelten Kennwerte für den Heizwärmebedarf und den Primärenergiebedarf sind auf der ersten Seite des Energiepasses in Klassen von A (beste) bis I (schlechteste) einfach und gut erkennbar dargestellt. Auf den Seiten 2 und 3 des Energiepasses sind diese Kennwerte nochmals und mit etwas mehr Detail erläutert.



Die Bedarfs-Kennwerte von Seite 1 bis 3 ergeben sich allein aus der Qualität des Gebäudes und der installierten Heiztechnik. Sie werden auf Seite 4 des Energiepasses mit den tatsächlichen Verbrauchswerten verglichen. Abweichungen zwischen dem berechneten Bedarf und dem tatsächlichen Verbrauch können eine Vielzahl von Ursachen haben, angefangen von äußeren Einflüssen wie besonders milde oder besonders kalte Winter bis zur individuellen Thermostateinstellung und Regelung der Heizung. Erfahrungsgemäß liegen die tatsächlichen Verbrauchswerte meist unter den bedarfsorientiert bestimmten Werten. Dies trifft besonders auf Gebäude zu, die einen vergleichsweise schlechten Wärmeschutz aufweisen. Oft werden hier auch nicht alle Räume so stark beheizt, wie es in der Bedarfsrechnung angenommen wird. Der Energieberater kann hier im Einzelfall gut helfen, die Abweichungen zwischen Bedarf und tatsächlichem Verbrauch zu interpretieren und gegebenenfalls Vorschläge für effizientere Bedienung von Heizung und Lüftung machen.

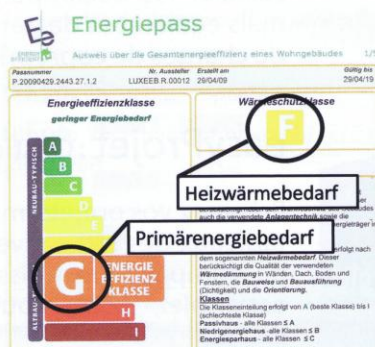


Bild 1: Effizienzklassen auf Seite 1 des Energiepasses.



**Energiepass**  
Aussagen über die Gesamtenergieeffizienz eines Wohngebäudes

Passivhaus P 20080902 1856 35 1 2 LUXEKB R 0012 020909 02/09/19

Jahr	Menge	Einheit	Endenergie H, Bedarf	Endenergie H, Bezug
2007	4,256 Heizwert, H	m <sup>3</sup>	10,2 kWh/m <sup>2</sup>	43,513 kWh/a
2008	5,344 Heizwert, H	m <sup>3</sup>	10,2 kWh/m <sup>2</sup>	54,509 kWh/a
2009	5,300 Heizwert, H	m <sup>3</sup>	10,2 kWh/m <sup>2</sup>	54,672 kWh/a

**berechneter Bedarf**

Verwendung der gemessenen Energieverbräuche  
 Heizten  Warmwasserbereitung  zum Kochen

Endenergiebedarf (berechnet) **259,2** kWh/m<sup>2</sup>/a  
 Endenergieverbrauch (gemessen) **261,0** kWh/m<sup>2</sup>/a

**tatsächlicher Verbrauch**

Endenergiebedarf (berechnet) **259,2** kWh/m<sup>2</sup>/a  
 Endenergieverbrauch (gemessen) **261,0** kWh/m<sup>2</sup>/a

**Endenergiebedarf**  
 Nach einer Betriebszeit von 4 Jahren ist ein Abgleich des berechneten Endenergiebedarfs und des gemessenen Endenergieverbrauchs für Heizten- und Warmwasserbedarf mit derartiger Genauigkeit, gleichwertig.

Bild 2: Bedarf im Vergleich zu Verbrauch auf Seite 4 des Energiepasses.

Auf der fünften Seite des Energiepasses werden konkrete Vorschläge zur Verbesserung des Wärmeschutzes und der Anlagentechnik dokumentiert. Der Wohneigentümer erhält hier einen direkten Überblick darüber, wie viel Energiekosten sich durch einzelne Verbesserungsmaßnahmen oder eine Kombination von Maßnahmen einsparen lassen. Gleichzeitig ist ersichtlich, wie die gegenwärtigen Energieeffizienzklassen durch die Umsetzung der Maßnahmen verbessert werden können.

**Energiepass**  
Aussagen über die Gesamtenergieeffizienz eines Wohngebäudes

Passivhaus P 20080902 1856 35 1 2 LUXEKB R 0012 020909 02/09/19

**empfohlene Maßnahmen**

Beschreibung der Einzelmaßnahme	geschätzte Energieeinsparung	in den nächsten 20 Jahren eingesparte Kosten	neue Energieeffizienzklassen
Wärmedämmung Dach (inkl. 16. MW 040)	11,500 kWh/a	11,108 €	F / F
Wärmedämmung Kellerdecke (EPS 10 - 035)	13,950 kWh/a	13,186 €	F / F
Wärmedämmung Kellerdecke (StyDf 8 - 035)	4,300 kWh/a	4,154 €	G / G
Gas-Brandwert mit rd. WW Speicher und solarer Tankwassererwärmung	9,600 kWh/a	9,274 €	F / G

**realistisches Verbesserungspotenzial**

Bewertung bei Realisierung aller Einzelmaßnahmen

derzeitiger mittlerer Energiepreis **0,048 €/kWh**  
 gesamt eingesparte Kosten **29,883 €**  
 in den nächsten 20 Jahren eingesparte Kosten **29,883 €**  
 neue Energieeffizienzklassen **D / E**

**Endenergiebedarf**  
 In diesem Formular werden Maßnahmen zur energetischen Verbesserung / Sanierung des Gebäudes

Bild 3: Verbesserungsmöglichkeiten auf Seite 5 des Energiepasses.

In der Summe beantwortet der Energiepass damit die wesentlichen Fragen zur aktuellen Qualität des Gebäudes, dem tatsächlichen Energieverbrauch und der zukunftsgerichteten Verbesserungsmöglichkeiten des Gebäudebestands. Was die Qualität der Aussagen im Energiepass betrifft, so kann der Gebäudeeigentümer selbst auch einen guten Beitrag leisten, indem er detaillierte

Baupläne und soweit verfügbar Spezifikation des Gebäudes (cahier des charges) oder Informationen über nachträglich ausgeführte Umbauten oder Verbesserungen bereithält. Sind genannte Informationen nicht oder nur lückenhaft vorhanden, was nicht selten der Fall ist, so kommt vor allem die Erfahrung des Energieberaters zum Tragen, der den Baubestand vor Ort entsprechend beurteilen und einordnen muss. Die Datenerfassung vor Ort sollte idealerweise auch dazu genutzt werden, mögliche Verbesserungsmaßnahmen mit den Eigentümern oder der Gebäudeverwaltung schon im Vorfeld zu diskutieren.

### ZEITNAHE UMSETZUNG SPART BARES GELD

Eine der am häufigsten gestellten Fragen ist, ob vorgeschlagene Verbesserungen oder die Einstufung des Gebäudes in eine vergleichsweise schlechte Effizienzklasse nun eine Sanierung zwingend erforderlich machen. Die Antwort hierauf ist ein klares ‚Nein‘. Der Energiepass bietet lediglich die Anregung dazu, Verbesserungen durchzuführen, die zu einer Energiekostenreduzierung führen und den Wert der Immobilie auch durch eine verbesserte Energieeffizienzklasse nachhaltig steigern. Natürlich gilt, dass je zeitnaher die Verbesserungen durchgeführt werden, desto früher können Eigentümer oder Mieter von der Energiekosteneinsparung profitieren. Hinzu kommen eine große Zahl von finanziellen Anreizen seitens des Umweltministeriums und vieler Gemeinden, die umweltgerechtes Bauen und Renovieren fördern.



Bild 4: Energieeffizienz ist Verkaufsargument.

Das Angebot an Wohngebäuden und Eigentumswohnungen, die in Luxemburg zur Vermietung oder zum Verkauf stehen, befindet sich derzeit auf einem historischen Höchststand. Gleichzeitig sind die Preise für Energieträger



wie Rohöl in den letzten Wochen und in Erwartung einer konjunkturellen Verbesserung wieder deutlich gestiegen. Die Einsichten und die Transparenz, die der Energiepass dabei für den potenziellen Käufer oder Mieter von Wohneigentum schafft, kann sicherlich auch als Verkaufsargument gesehen werden. Es ist davon auszugehen, dass im Rahmen des Aufschwungs eine Vielzahl von Immobilien den Eigentümer oder Mieter wechseln werden und der Bedarf an Energiepässen entsprechend steigt. Um jedoch Engpässe in der Bereitstellung von Energiepässen zu vermeiden, sind Verkäufer und Vermieter dringend angehalten, diese rechtzeitig in Auftrag zu geben, um notarielle Beurkundungen von Immobilienverkäufen und/oder neue Mietverträge nicht noch in letzter Minute aufzuhalten.

Die Zeit drängt damit im Bezug auf den 1. Januar 2010, aber noch mehr im Hinblick auf ein Umlenken zu umweltgerechterem Bauen und Renovieren, welches durch den Energiepass in Gang gesetzt werden kann.

**Dr. Stefan Globler**

[www.energyconsult.lu](http://www.energyconsult.lu)